政府采购编号： JSZC-320508-SZXY-C2026-0039

政府采购合同书

甲方（甲方）： 苏州市姑苏区住房和建设委员会

联系人：李工

联系电话：0512-68723706

单位地址：苏州市平川路 510 号

乙方（供应商）： 苏州唯佳房屋维修服务有限公司

联系人：潘京苏

联系电话：13773212772

单位地址：苏州市姑苏区五卅路 15 号 3 层

签订日期：2026.9.29 签订地点：苏州市姑苏区住房和建设委员会

根据招标编号 JSZC-320508-SZXY-C2026-0039 号响应招标文件及中标通知书，甲乙双方就此次成交的 2026 年至 2027 年分散公租房后续管理服务事宜，签订本合同书。

一、合同所涉及的服务基本情况及范围：

1、乙方负责 2026 年至 2027 年分散公租房后续管理服务（第一标段）。

2、服务要求及承诺：详见招标文件和乙方的投标文件。

3、提供管理服务时间：自 2026 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日。协议有效期内，任何一方不得擅自变更、中止本协议。未经双方书面同意，擅自变更、中止协议的一方承担违约责任。本协议如需终止或续签，应当于协议期限届满前十五个日历日书面通知对方。因政策调整、上级主管部门要求等甲方原因需要提前终止合同的，甲方有权提前书面通知乙方终止合同，甲方不承担违约责任，双方按乙方实际完成合格服务工作量据实结算。

4、项目负责人：潘京苏，身份证号：320502197110111016。

5、下列文件为本合同不可分割部分与本合同具有同等法律效力：

①中标通知书；②招标文件；③补充通知（如有）；④乙方中标的投标文件；⑤乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等。

二、合同价款：

合同金额为：人民币（大写）：贰佰零捌万玖仟柒佰壹拾陆元柒角贰分（小写：¥2089716.72元）；包括在服务期内完成服务内容所需要的一切费用，其中包括管理费、耗材、移动设备、通讯费用（包括通话及流量）、办公设备、各种税费、人工、高温费、保险、劳保、维护、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。同时，除非合同条款中另有规定，否则，乙方所报价格在合同实施期间不因市场变化因素而变动。

三、费用支付：

1、合同价款是指根据乙方的投标文件和合同规定，乙方在正确地履行合同义务后甲方应支付给乙方的价款。起租房源管理费单价为合同总价款/12个月/管理面积（按实际面积），空置房源管理费单价按起租房源管理费单价的30%计。月管理费为起租房源管理费单价乘以起租房源面积+空置房源管理费单价乘以空置房源面积。

2、付款步骤：

合同签订后，甲方向乙方支付合同额的 30%作为预付款。60%管理考核费用：合同总额的60%作为管理考核费，本项费用按季度根据租金收缴率、甲方考核结果及甲方实施的巡查情况或绩效考核情况结算，最高不得超过考核周期内各月管理费总和的60%。10%尾款费用：合同总额的10%作为尾款，如合同期内未出现乙方责任内安全事故的并经甲方履约验收合格后由甲方一次性付清。支付的总价款将根据实际管理房源面积及房源的空置情况调整，不得高于实际管理的各月管理费总和。服务费支付前，乙方向甲方提供正规发票和甲方要求的其他相关请款资料，甲方在收到发票和请款资料后，以数字人民币转账方式向乙方支付管理服务费。在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用上述关于预付款的规定。如预付款比例发生调整，调整部分比例计入管理考核费，合同尾款比例不变。

根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的税费均由甲方承担；根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

付款方式：数字人民币转账

四、服务内容、范围及要求：

(1)服务内容：

包括但不限于房屋交接、资料的建档归档及移交、办理与所管理公租房有关的各项具体工作、满足居住要求的专项（小修）维修等；日常房屋的租金（押金）收缴，欠租清收、房屋承租对象的日常管理、入户巡查、房屋的日常养护与修缮、房屋的安全检查

及包括用水、用电、用气及房屋使用在内的各种安全隐患的排除等各项房屋安全管理、提出设备更新建议、检查房屋的规范使用情况、协助甲方完成小区物业费缴纳工作、配合办理住户的租赁资格审核工作、房屋的退出管理、违规情况（侵占、出租）处置以及租户的突发应急事件处理等。

（2）服务范围及地点：第一标段（公租房 A 片区后续管理）：A 片区中包括成套房和零星非成套房，成套房涉及小区多集中在市区金阊新城区域，包括但不限于和美家园、宝祥苑、春馨园、长江花园、宝邻苑、虎阜花园、金筑家园、虎池苑、家悦家园、藕巷新村 10 处，房屋总套数 1038 套，建筑面积 62124.85 ㎡，零星非成套房多分布在古城区内，房屋总套数 268 套，建筑面积 9257.04 ㎡，合计总建筑面积 71381.89 ㎡，并根据实际工作情况相应调整。

（3）管理服务要求：

3.1 房屋管理：对项目内的公租房屋实施日常的管理，包括租金收缴、欠租清收、移交房屋、退租、违规处置、按月入户巡查、接受并处理投诉和建议，收租率必须达到 90%以上；对承租家庭档案资料进行整理、汇总并按要求移交；配合好承租人及甲方办理承租人的租赁资格审核及复审等工作；制定好应急预案，处理好突发事件。

3.2 消防工作：投标单位应按《中华人民共和国消防法》《江苏省消防条例》《苏州市消防条例》等消防安全有关法规，制定各种工作流程、规程，承担防火责任；经常对承租人开展消防教育，组织防火检查，消除火灾隐患。发生火灾事故的，火灾原因以消防部门的鉴定为准，造成经济损失或人员伤亡的，若存在管理单位管理措施不到位情形的，由管理单位承担一切后果并负责处理后续事宜。

3.3 给排水系统和卫生设备：做好公租房房屋内部给排水管道的维护保养工作，保证不堵不漏，能正常使用。保持设施设备良好，设施设备有故障时及时与甲方和承租家庭联系，及时修复。对长期不用的设施设备要定期检查、测试运行，保持清洁，发生紧急情况时及时采取应急措施；卫生设备的设施设备、排水口、感应器、水箱等要保持完好。

3.4 信息管理按要求及时操作信息系统（移动办公系统）并填报各项信息。

3.5 突发事件处理：制定应急预案，及时处理承租家庭一些应急事件，打架斗殴、故意损坏公物、自杀、邻里矛盾、心理咨询开导、维稳、恶劣天气等一些其他突发事件的处理。

3.6 房屋发生安全事故并且造成经济损失或人员伤亡的，因管理单位没有及时组织好各项预防工作而造成事故的、因管理单位工作人员工作失误而造成损失或产生不良后果的，由管理单位承担一切后果并负责处理后续事宜。

3.7 建立安全管理制度，签订安全责任承诺书；项目负责人为本项目安全管理第一责任人，管理单位系本项目的安全管理最终责任人。

3.8 其他事项：

3.8.1 乙方应接受甲方的管理和考核。甲方将对项目实施情况开展巡查。

3.8.2 本服务项目结束后，乙方与甲方、下一服务周期的乙方做好各项目的交接工作。

3.8.3 乙方应制定并执行 24 小时值班值守制度。

3.8.4 甲方交办的其他工作。

五、考核标准：按照甲方制定的考核办法。

六、税费

1、根据国家有关税务法律、法规和规定，与本合同有关的税费由乙方承担。

2、本合同价格为含税价。乙方提供的管理设备、技术资料、服务等所有税费，已全部包含在合同价格内，由乙方承担。

七、甲、乙双方的责任

1、甲方责任：

1.1 依本合同约定按期支付合同款项；

1.2 对乙方管理工作进行监督，并实施巡查和绩效考核；

1.3 协助乙方进行项目的相关协调工作及约定期限内提供相关资料以利于开展项目。

2、乙方责任：

2.1 乙方负责完成本次采购要求的全部服务工作，乙方应按招标文件以及合同约定的技术规范、标准进行实施，并保证按期、保质保量完成项目的实施工作，对提交的项目质量负责。

2.2 乙方提供的材料质量，必须符合国家有关部门的质量标准要求；

2.3 乙方应当接受上级管理部门及有关政府部门的监督、指导、绩效考核，接受并配合相关部门对乙方的日常考核、巡查、绩效考核；

2.4 乙方应穷尽一切合法举措完成管理内容和服务要求，必要时应采取司法手段；

2.5 乙方为完成本合同项下工作内容而提供的工作人员，应已与乙方签订劳动合同，其工作过程中产生的一切后果，均由乙方承担；

2.6 乙方应接受甲方的考核结果、巡查或绩效考核结果；（具体考核办法详见合同附件）

2.7 因乙方原因或管理不到位出现安全责任事故及其他事故的，一切责任由乙方承担；

2.8 如遇有关部门的工作检查、考评，乙方需积极配合甲方做好相关工作，并保证检查

合格，如因为乙方服务质量原因造成检查不合格，由乙方承担相关责任；

2.9 乙方应节约、合理使用水电、工具、耗材等，综合利用水、电资源，提高资源的使用效率；

2.10 乙方须为各自员工配置适宜的个人防护用具，保障员工健康安全；

2.11 乙方须做好员工的岗前培训、在岗培训、岗位作业安全知识培训、岗位业务技能知识培训，确保工作人员培训合格、能力胜任、素质良好、服务热情、形象专业、身体健康（提供体检证明）、品行端正，保证岗位需求标准，秩序维护员须提供无犯罪承诺书。乙方工作人员的履历档案应报备甲方；

2.12 乙方必须保证各自工作人员满编，如有缺编，需提前通知甲方，双方协商解决方案，以保证不影响项目的服务质量，如协商仍然不能满足岗位工作需求，甲方有权按照缺编岗位报价工资按日扣款。如乙方未提前通知，甲方一旦发现乙方出现缺编现象，甲方有权对乙方进行罚款处理，按日扣除该岗位工资两倍的金额，每月月底结算；

2.13 乙方在服务过程中，保障服务质量及承担社会责任，遵守质量、环保、职业健康安全法规和其他法律法规；

2.14 本合同终止时，乙方应向甲方移交相关档案资料和属甲方所有的其他资产，并与甲方指定的单位办理交接手续。

八、违约责任

1、甲方违约责任：

1.1 在合同生效后，甲方无故要求解除合同的，应向乙方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

1.2 因财政预算审核、年度审计、国库支付系统规则调整等不可归责于甲方的原因导致付款延期的，甲方不承担任何逾期违约责任

2、乙方的违约责任：

2.1 在合同生效后，乙方无故要求解除合同的，应向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，甲方有权要求乙方补足。

2.2 乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权解除合同，乙方向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的甲方有权要求乙方补足。

2.3 乙方必须自己完成合同内容，不得自行分包，否则，甲方有权按乙方不能完成合同处理。

2.4 乙方应执行国家有关规定（如苏州最低工资标准和其他规定），负责乙方员工的生

病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

2.5 乙方负有对自己员工的安全责任，甲方不承担任何相关责任。

九、合同的解除和转让

1、甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

2、有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

2.1 因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

2.2 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

3、有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方提出解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

4、乙方不得将本合同全部或部分服务转包、分包给第三方，否则视为乙方不能完成合同，甲方有权单方解除合同，乙方承担违约责任。

5、合同的部分和全部都不得转让。

6、因乙方违反本合同约定或未达到甲方整改要求，甲方有权解除合同。

十、不可抗力：

1、如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力的情形除外。

2、本条所述的“不可抗力”系指那些双方无法控制，不可预见的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其它双方商定的事件。

3、在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

十一、争议的解决

1、甲方和乙方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可向有关合同管理部门提请调解。

2、如果调解不成，双方中的任何一方可向姑苏区人民法院提起诉讼。

3、诉讼费由败诉方负担。

4、因合同部分履行引发诉讼的，在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

十二、履约验收

1、本项目将根据政府采购法及相关法规，以及《江苏省政府采购履约验收管理办法》等文件的规定，甲方对乙方进行履约验收，经甲方确认验收合格的，将出具《政府采购履约验收书》。《政府采购履约验收书》、合同是申请支付政府采购合同价款的必备资料。

2、本项目履约验收主体为：苏州市姑苏区住房和建设委员会（甲方）；验收申请由乙方提出，验收时间：乙方完成所有服务后。如乙方未及时履约或发出验收申请的，甲方发出催告，提出履约验收要求。

3、验收方式：（1）由乙方提出验收申请，甲方组织成立验收小组进行验收，出具验收意见；（2）待上述验收意见出具后，形成政府采购履约验收书并经确认盖章；（3）形成的政府采购履约验收书与合同约定一致的，甲方将及时支付资金；形成的政府采购履约验收书如与合同约定不一致的甲方发出整改通知书依法追究违约责任。

4、验收小组：甲方组织成立验收小组，其人员构成、人员数量以及负责人由甲方确定，验收小组负责实施项目验收工作；

5、验收标准：国家或行业相关标准（如有）、《江苏省政府采购履约验收管理办法》、合同条款、采购需求的所有内容，招标文件、投标文件、乙方在评标过程中做出的有关澄清说明或补充文件、中标通知书等。

6、履约验收费用：由乙方承担一切履约验收费用（此费用不包含在本合同价款中，需乙方另行支付）。

十三、合同生效及其它

1、合同经招标代理机构加盖骑缝章，甲乙双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章（或合同章）。

2、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商一致后签订补充协议或备忘录。

3、本合同一式 陆 份，甲、乙双方各执 叁 份。

（以下无合同正文）

甲方：（公章）

法定代表人（授权代表）：

签约日期：2026.9.29

乙方：（公章）

法定代表人：（授权代表）：

签约日期：2026.9.29